

HSB Bostadsrättsförening Tvåan i Uppsala
Org nr 717600-4963

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tvåan i Uppsala (717600-4963) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 38:2-4 som byggdes år 1935 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-26.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Extra stämma hölls 2018-09-11. Stämman beslutade att välja föreningens ordförande. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Johan Sjöstrand	Ordförande	i tur att avgå
Christopher Forsberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Simon Eriksson	Sekreterare	
Anne Sjöblom	Ledamot	
Jacob Karlsson	Ledamot	i tur att avgå
Karin Ståhlberg	Ledamot	
Agneta Persson	Ledamot	i tur att avgå
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Signe Söderlund	Ledamot	avgått

Firmatecknare är Christopher Forsberg, Mattias Lindgren och Johan Sjöstrand, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Erik Wennerström, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Mats Nyström.

Förvaltare har varit Mattias Lindgren, HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Underhållsförvaltare
HSB Uppsala	Förvaltningstjänst
Städservice AB	Trapp- och fastighetsstädning
Upplands Fastighetsservice	Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 119 670 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 544 639 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 133 131 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 819 430 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 315 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 133 131 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har större underhåll utförts enligt nedan.

- Slamspolning
- Reparerat nerkört staket vid infart till sopstation
- Putsat samtliga fönster
- Grundlig takinspektion genom Bjerking
- Satt upp nya plafondglas i trappuppgångar
- Målning av staket och arbetsdörrar
- Renovering och målning av piskställningar
- Införande av nytt digitalt tvättbokningssystem

Föreningen planerar en omfattande takrenovering. Detta kommer uppta stora resurser både ekonomiskt och ur tidsaspekt.

Följande punkter låg till 2018 men har skjutits på.

- Vindskivor, 2 ggr strykning
- Sopluckor 2 ggr strykning
- Upprustning av balkonger/skärmtak

Vissa av dessa punkter har skjutits på medvetet då styrelsen vill att takomläggningen ska ske först för att inte äventyra kvalitén på dessa jobb.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2018-11-07.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6 % från 2019-01-01. Det har även införts en avgift för övernattningsrum. 200 kr/natt.

Föreningen kommer att börja amortera 2 % på låneskulden när den nya lånebilden är klar. I samband med takomläggning kommer vi att behöva uppta nya lån. Det är dock oklart hur mycket ännu.

2019 så kommer föreningen att byta fastighetsskötare och städfirma.

Tidigare underhåll

2009 Byte av fönster
2012 Inredande av övernattningsrum
2012 Målning av trapphus samt nya säkerhetsdörrar
2013 Inredande av bastu/spa
2014 Kulvertbyte

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 751 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 117 (114).
Under året har 11 (12) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 38:2-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 50 436 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 636 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1935.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 3 828 kvm	2 rok	56 st
	3 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		78 st

Lokaler och förråd	4 st
P-platser	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	751	751	751	751
Låneskuld kr/kvm	2 154	2 178	2 411	2 437
Likvida medel	2 452	2 040	1 975	1 307
Kassalikviditet i %	337,2	302,4	329,1	171,8
Soliditet i %	31,3	30,6	25,9	21,9
Överskott för underhåll kr/kvm	156	240	270	144
Nettoomsättning	3 088	3 089	3 068	3 074
Resultat efter finansiella poster	120	534	604	182
Årets resultat	120	534	604	182
Eget kapital	4 082	3 963	3 429	2 825
varav underhållsfond	1 819	1 552	1 360	1 142
Utfört underhåll	133	41	86	25

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

9

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 100	598 330	1 551 694	1 158 635	534 069	3 962 828
Avsättning till fond för yttre underhåll			309 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-41 264			
Balanseras i ny räkning				266 334	-534 069	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					119 670	119 670
Belopp vid årets utgång	120 100	598 330	1 819 430	1 424 969	119 670	4 082 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 424 969
Årets resultat	119 670
Att disponera	1 544 639
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	315 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-133 131
Balanserat resultat	1 362 770
Summa	1 544 639

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 088 259	3 088 930
Summa rörelseintäkter		<u>3 088 259</u>	<u>3 088 930</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 399 295	-1 971 168
Övriga externa kostnader	4	-34 741	-10 496
Personalkostnader och arvoden	5	-94 822	-97 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 131	-347 131
Summa rörelsekostnader		<u>-2 875 989</u>	<u>-2 425 845</u>
Rörelseresultat		212 270	663 085
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 501	2 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 101	-131 631
Summa finansiella poster		<u>-92 600</u>	<u>-129 016</u>
Resultat efter finansiella poster		119 670	534 069
Resultat före skatt		<u>119 670</u>	<u>534 069</u>
Årets resultat		119 670	534 069

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 466 583	10 813 714
Summa materiella anläggningstillgångar		10 466 583	10 813 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 467 083	10 814 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 282	7 812
Övriga fordringar	9	2 460 896	2 053 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 369	70 948
Summa kortfristiga fordringar		2 562 547	2 132 040
Summa omsättningstillgångar		2 562 547	2 132 040
SUMMA TILLGÅNGAR		13 029 630	12 946 254

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		718 430	718 430
Fond för yttre underhåll		1 819 430	1 551 694
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 537 860	2 270 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 424 969	1 158 635
Årets resultat		119 670	534 069
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 544 639	1 692 704
Summa eget kapital		4 082 499	3 962 828
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 186 755	8 278 575
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		8 186 755	8 278 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	91 820	91 820
Leverantörsskulder		209 213	154 555
Skatteskulder		1 829	113
Övriga skulder	12	9 176	3 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	448 338	454 884
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		760 376	704 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 029 630	12 946 254

2

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	119 670	534 069
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	347 131	347 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	466 801	881 200
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-19 078	-7 112
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	55 526	87 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	503 249	961 192
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-91 820	-895 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 820	-895 820
Årets kassaflöde	411 429	65 372
Likvida medel vid årets början	2 040 130	1 974 758
Likvida medel vid årets slut	<u>2 451 559</u>	<u>2 040 130</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 30 år. Bastun och postboxar skrivs av på 20 år. Dörrarna skrivs av på 50 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 873 124	2 873 124
Hysesintäkter lokaler	10 080	10 080
Hysesintäkter p-platser	50 400	49 700
Hysesintäkter övriga objekt	4 500	4 000
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	117 044	117 000
Överlåtelseavgift	11 380	16 776
Pantförskrivningsavgift	4 529	6 705
Övriga intäkter	17 202	11 545
Summa nettoomsättning	3 088 259	3 088 930

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	163 752	168 084
Serviceavtal	4 932	4 313
Entreprenadstäd	115 484	112 953
Snörenhållning	1 271	4 402
Förbrukningsmaterial	47 348	23 631
Reparationer	377 713	65 451
Elavgifter	97 245	95 904
Uppvärmning	702 918	692 779
Vatten och avlopp	140 580	138 697
Sophämtning	85 824	71 706
Fastighetsförsäkringar	45 023	39 826
Kabel-TV, bredband m.m	137 204	176 289
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	104 646	102 930
Administrativ förvaltning enligt avtal	76 784	75 064
Vicevärdstjänster enl avtal	124 780	121 764
Övriga externa tjänster, drift	2 438	163
Studie- och fritidsverksamhet	13 718	10 448
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	804	1 800
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	2 266 164	1 929 904
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll el-installationer	0	41 264
Planerat underhåll vatten och avlopp	97 506	0
Planerat underhåll övrig utrustning	35 625	0
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	133 131	41 264
Summa fastighets- och driftkostnader	2 399 295	1 971 168

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 775	1 290
Kontorsmaterial och liknande	5 106	69
Konsultarvoden	8 773	369
Revisionsarvode extern revisor	14 087	8 768
Summa övriga externa kostnader	34 741	10 496

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	67 000	67 200
Arvoden föreningsrevisor	4 125	4 125
Arvode valberedning	1 500	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 197	22 725
Summa personalkostnader och arvoden	94 822	97 050

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 501	2 615
Räntekostnader	-95 101	-131 631
Summa finansiella poster	-92 600	-129 016

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	16 855 522	16 855 522
Ingående avskrivning på byggnader	-6 085 108	-5 737 977
Årets avskrivningar, byggnader	-347 131	-347 131
Bokförda värden byggnader	<u>10 423 283</u>	<u>10 770 414</u>
Mark	43 300	43 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>10 466 583</u>	<u>10 813 714</u>
Taxeringsvärde byggnad	27 636 000	27 636 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	819 679
I avräkning med HSB Uppsala	2 451 559	1 220 451
Skattekonto	9 337	13 150
Summa övriga fordringar	<u>2 460 896</u>	<u>2 053 280</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	13 101	11 621
Sophämningskostnader	7 147	4 379
Försäkringspremier	46 579	45 023
Kabel-TV avgifter m.m.	9 930	9 925
Övrigt upplupet och förutbetalt	23 612	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	100 369	70 948

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	8 278 575	8 370 395
Summa långfristiga skulder	8 278 575	8 370 395
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	12 044 800	12 044 800
Summa ställda säkerheter	12 044 800	12 044 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2018-12-31</u>
Stadshypotek	2,29	2020-06-30	1 703 730
Nordea	0,66	2019-02-02	2 302 482
Nordea	0,81	2019-03-07	1 353 750
Nordea	0,81	2019-03-07	<u>2 918 613</u>
Summa			8 278 575
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-91 820</u>
Totalt			8 186 755

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år

7 819 475

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 176	3 479
Summa övriga skulder	9 176	3 479

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	64 329	74 325
Arbetsgivaravgifter	20 212	23 353
Arvode revision	8 883	8 709
Elavgifter	25 623	25 103
Uppvärmningskostnader	93 107	92 767
Förutbetalda hyror och avgifter	231 248	225 091
Upplupna räntekostnader	4 936	5 536
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	448 338	454 884



Uppsala 2019- 04-02



Johan Sjöstrand



Christopher Forsberg




Simon Eriksson



Anne Sjöblom



Jacob Karlsson



Karin Ståhlberg



Agneta Persson



Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-05.



Erik Wennerström
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvåan i Uppsala, org.nr. 717600-4963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvåan i Uppsala för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tvåan i Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5/4 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Erik Wennerström
Av föreningen vald revisor